

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
125/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.11.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	21/685

30/3 - Solbjørg - Søknad om dispensasjon for deling - ny handsaming

Vedlegg:

30/3 - Uttale - Statsforvaltaren - deling - dispensasjon

Oversender søknad til uttale - gbnr 30/3

30/3 - Solbjørg - Klageavgjerd - Statsforvaltaren

klageavgjerd - gnr 30 bnr 3 Osterøy kommune - tiltakshavar Myrthel Johanne Solberg Tysse

30/3 - Solbjørg - Klage.

Klage.

CCF_000051

30/3 - Solbjørg - Søknad om deling av grunneigedom

30/3 Solberg - Søknad om arealoverføring - vedtak

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a for frådelling av ein parsell på 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Det vert sett vilkår om særskilde krav til prosjektering og gjennomføring av tiltak med tanke på å hindre sedimentering av vassdrag."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 125/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a for frådelling av ein parsell på 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Det vert sett vilkår om særskilde krav til prosjektering og gjennomføring av tiltak med tanke på å hindre sedimentering av vassdrag.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 30/3.

Kjøpar: Lonevåg Beslagfabrikk AS

Søkjar: Myrthel Johanne Solberg Tysse

Dispensasjonssøknad motteken:11/03/2021

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon. Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Arealet ligg i 100-metersbeltet langs vassdrag. Ein del av området ligg i Omsynssone naturmiljø H560_71 Loneelva.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen. Industriføretaket LOBAS har trong for areal for utviding, dei har eigedom som ligg inntil dette arealet som er bygd ut.

Historikk

Saka har vore handsama tidlegare i kommunen med positivt vedtak, påklaga av Statsforvaltaren i Vestland og fått avgjerd av Statsforvaltaren i Rogaland der tidlegare vedtak vart oppheva då saka opphavleg ikkje vart sendt til statsforvaltaren til uttale jf. pbl § 19-1. Kommunen startar difor saka på nytt og har send søknad om dispensasjon for arealoverføring og deling etter plan- og bygningslova til

uttale.

Uttale

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 28.10.2022 kome med uttale til saka. Dei skriv mellom anna:
"Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føresegn det dispenserast frå, omsyna i loven si formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

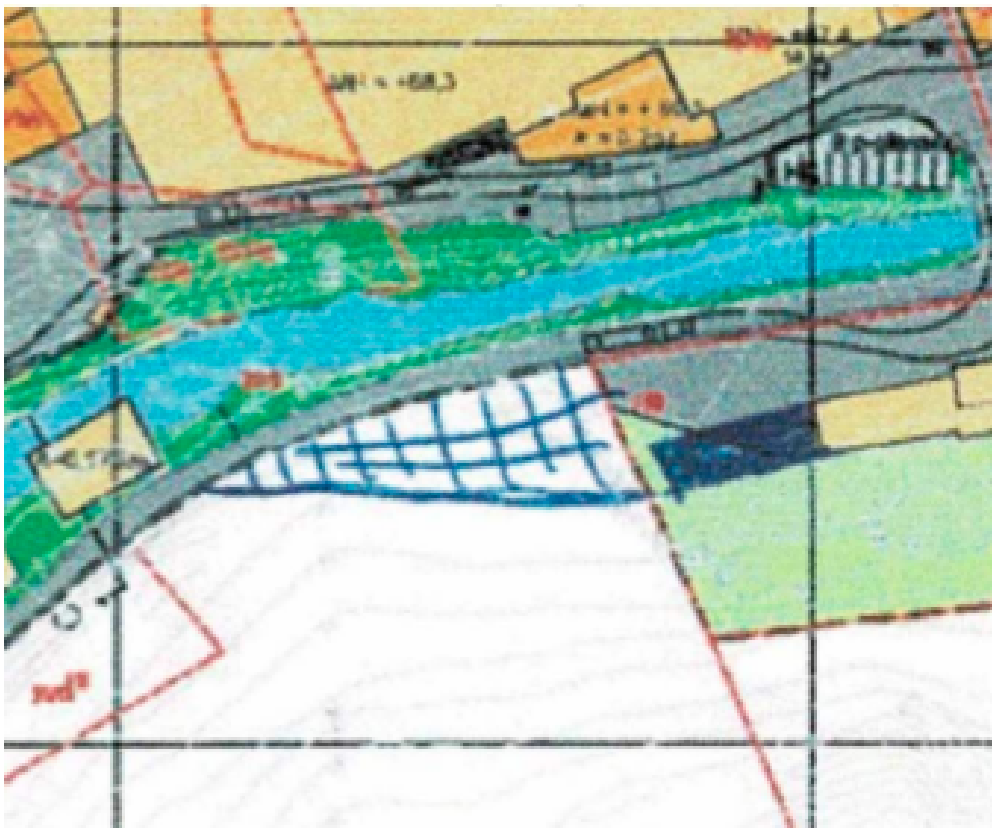
I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot. prp. Nr. 32 (2007-08).

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen for å dele i frå eit areal på 2215m² frå gbnr. 30/3 og overføre dette til det tilgrensande næringsområdet gbnr. 30/30. Søknaden er mellom anna grunngjeve med at tiltakshavar treng meir plass til fabrikk og at arealoverføringa vil på sikt vera ein styrke for verksemda sitt drifts- og utviklingspotensiale.

Område som er søkt frådelt.



Slik vi kan sjå frå søknaden ynskjer tiltakshavar å planere ein del av området (skravert):



Område som skal planerast og byggjast tilbygg på. Tilbygg er på regulert næringsområde.

Tiltaket ligg om lag 10-15 meter frå Loneelva. Området som ein ynskjer å planere ligg i Omsynssone naturmiljø H560_71 Loneelva i kommuneplanen. Jamfør punkt 7.5 i føresegna er dette ei sone med særleg omsyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (PBL § 11-8 c). Omsynssona viser at spesiell aktsemd må takast i slike område. Dette må vektleggjast i dispensasjonsvurderinga.

Tiltaket vil innebære risiko for betydeleg og irreversibel skade på den kritisk trua elvemuslingbestanden i Loneelva nedstraums planområdet. Førekost av elvemusling i denne delen av Lonevassdraget er mogleg lokalt utrydda. Men det er likevel eit mål at elvemuslingen skal reetablerast til dei delane av Lonevassdraget kor han har hatt tilhald tidlegare. Dette omfattar areala som omhandlast i denne saka. Derfor må ein i praksis forvalta areala som drenerer til vassdraget som om det er elvemusling der i dag.

Ved vurdering av plan- og byggesak eller dispensasjon som rører naturmangfald, skal dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 til 12 leggjast til grunn som retningslinjer. Det skal gå fram av avgjerda korleis prinsippa er vurdert og vektlagt i saka. I vurderinga skal forvaltninga legge til grunn eksisterande kunnskap om kva for slag naturmangfald som kan påverkast av tiltaket og kva for effektar tiltaket vil ha på dette naturmangfaldet. Dette inneber at alle tiltak som kan få negative verknader for elvemusling må vurderast av fagkunnige. Dette for å vere trygg på at eventuelle tiltak ikkje vil gje negative verknader for elvemusling, både i anleggsfasen og når tiltaket er etablert. Ved utbygging og gravearbeid vil avrenning av sjølv "reine" jord – og steinpartiklar kunne vere svært skadeleg for livet i elva ettersom desse vil legge seg på elvebotnen. Det kan hindre oksygentilgang for elvemusling og anna artsmangfald som har tilhald der.

Tilråding

Tildeling av nytt areal som skal nyttast til næringsformål må i all hovudsak gjerast på overordna nivå i kommuneplan. Omsøkt areal som skal planerast ligg i Omsynssone naturmiljø H560_71 Loneelva i

kommuneplanen. I denne omsynssona skal ein mellom anna ta særleg omsyn til bevaring av naturmiljø, og ein bør vere varsam med å tillate nye og inngripande tiltak.

Tiltaket vil innebere risiko for betydeleg og irreversibel skade på den kritisk trua elvemuslingbestanden i Loneelva nedstraums planområdet. Dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 til 12 skal leggjast til grunn som retningslinjer ved dispensasjon som rører naturmangfald. Det er ikkje gjort faglege vurdering av verknader for naturmangfald i denne saka.

Statsforvaltaren rår difor i frå at det vert gjeve til dispensasjon til deling av ein parsell på 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3. til gnr. 30 bnr. 30 slik det er søkt om.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak i saka til klagebehandling."

Jordlova

Kommunen har i vedtak av 29.04.2021 saknr. 128/21 gjeve løyve til frådeling av om lag 2,2 daa skogbruksareal frå gnr. 30 bnr. 3.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til utviding av industriverksemd der dette ikkje er til ulempe for helse, miljø, landbruk, tryggleik og tilgjenge.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna landbruk og miljø.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere redusert skogareal.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere å sikre ei av dei største industriverksemdene i kommunen meir areal. Det er tidlegare gjeve dispensasjon for deling og bygging av lager og lasteplass inntil det omsøkte arealet.

Ved frådeling av dette skogsarealet kan ein spare anna dyrka areal som ligg inntil kjøpar si industriverksemd(LOBAS).

Arealet er skogsareal som ikkje er lett å drive på grunn av topografi og stor høgdeskilnad.

Rådmannen vurderer difor at tiltaket kan gjevast dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet er tungdriven skogsmark, det er lite areal i høve til eigedomen sitt totale skogsareal og det ligg inntil tidlegare frådelt område (gbnr 30/30).

Statsforvaltaren er i sin uttale i saka sterkt uroa over tiltaket sin verknad på framtidig elvemusling i vassdraget, med tiltak som gjev sedimentering i vassdraget.

Nye tiltak på den aktuelle parsellen avgrensar seg til utviding av veg/avkøyrsløp på innsida av vegen, omtala tilbygg vil kome på areal som er regulert til slikt føremål.

Kommunen er ikkje ueinig i at tiltak for industri bør leggjast i område regulert til føremålet, men denne saka dreiar seg i hovudsak om å utbetre dei trafikkale utfordringane denne gamle bygdevegen gjev når produksjonen frå ei stor bedrift som LOBAS skal lastast opp og senda ut frå Osterøy.

Utfordringane med avrenning av sediment frå dette avgrensa påtenkte tiltaket kan løysast med vilkår, både om fagkunnskap til prosjektering og utføring av eventuelle tiltak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føresegna til arealoverføring av 2,215 daa frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30 på vilkår.

Denne frådelinga vil og bidra til å ivareta dyrka mark nær fabrikkbygning, noko som heilt klart vil hjelpe på sedimenterings problematikken i vassdraget.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova, dersom det vert sett vilkår som fjernar sedimentering i vassdraget.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til arealoverføring av om lag 2215 m² frå gnr. 30 bnr. 3 til gnr. 30 bnr. 30.